

Commune de  
**Châteaufort**

Département des Yvelines

19, place Saint-Christophe - 78117 Châteaufort - Tel : 01 39 56 76 76 - accueil@mairie-chateaufort78.fr

## Plan Local d'Urbanisme



### REGLEMENT

# 4.1

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 14 avril 2008
- ▶ Arrêt du projet le 3 juillet 2013
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 8 novembre au 9 décembre 2013
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 mars 2014

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 19 mars 2014

approuvant  
le plan local d'urbanisme de  
la commune de Châteaufort  
Le Maire,

PHASE :

**Approbation**

# **Commune de Châteaufort**

(département des Yvelines)

## **Plan local d'urbanisme**

### **Règlement**

# Sommaire

<b>Dispositions générales</b>	<b>3</b>
<b>Zone Ua</b>	<b>8</b>
<b>Zone Ub</b>	<b>17</b>
<b>Zone Uh</b>	<b>23</b>
<b>Zone Ux</b>	<b>30</b>
<b>Zone Uy</b>	<b>34</b>
<b>Zone Uz</b>	<b>38</b>
<b>Zone 1AU</b>	<b>42</b>
<b>Zone 2AU</b>	<b>47</b>
<b>Zone A</b>	<b>49</b>
<b>Zone N</b>	<b>54</b>
<b>Lexique</b>	<b>60</b>

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

### **Article 1 – Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de **Châteaufort** située dans le département des Yvelines.

### **Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à certaines dispositions issues du Règlement National d'Urbanisme visées aux articles R111-1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### 2 – salubrité et sécurité publique :

Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales.

#### 3 – lotissement :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements deviennent caduques au terme d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager (L.442-9 du code de l'urbanisme). Toutefois, une majorité de colotis, les 2/3 des propriétaires détenant les  $\frac{3}{4}$  de la superficie des lots ou inversement, peut demander le maintien des règles du lotissement (L.442-10 du code de l'urbanisme). Les dispositions réglementaires du lotissement sont alors maintenues, sauf si l'autorité compétente en décide autrement après enquête publique. La procédure de maintien des règles figure aux articles R.442-22 à R.442-25 du code de l'urbanisme. Par contre, le cahier des charges demeure applicable dans la mesure où il constitue un document conventionnel.

#### 4 – infrastructures terrestres :

Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

#### 5 – protection du patrimoine urbain, naturel et archéologique :

Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

#### 6 – exécution des travaux effectués à proximité de réseaux de transport et de distribution :

S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par les décrets n° 2003-425 du 11 mai 2003, n°2011-1241 du 5 octobre 2011 et n°2012-970 du 20 août 2012. Il s'agit de l'encadrement de l'exécution des travaux effectués à proximité de réseaux de transport et de distribution. Il concerne les maîtres d'ouvrage et exécutants de travaux à proximité des réseaux aériens, enterrés ou subaquatiques de toutes catégories (notamment les réseaux électriques, de gaz, de communications électroniques, d'eau potable, d'assainissement, de matières dangereuses, de chaleur, ferroviaires ou guidés) et exploitants de ces réseaux.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

7 – Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol. Les servitudes d'Utilité Publique figurent en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- les Espaces Naturels Sensibles des Départements,
- le Droit de Prémption Urbain,
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

8 – Rappels des différents types de demandes d'autorisation nécessaires :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal.
- Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au code forestier. Sont exemptés d'autorisation, les défrichements envisagés dans les cas suivants, en vertu du code forestier :
  - 1° dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;
  - 2° dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat,
  - 3° dans les zones définies en application du 1° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L. 123-21 du même code.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil qui stipule «*Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner*».

**Article 3 – Division du territoire en zones**

Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

- **Les zones urbaines** désignées par l'indice U. Il s'agit des zones Ua et son secteur Uap, Ub et ses secteurs Uba et Ubb, Uh, Ux, Uy et Uz.
- **La zone à urbaniser** désignée par l'indice AU. Il s'agit des zones 1AU et 2AU.
- **La zone agricole** désignée par l'indice A.
- **La zone naturelle** désignée par l'indice N et ses secteurs N\*, Nb, Ne, Ng et No.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

Les documents graphiques comprennent en outre :

- Les terrains classés comme espaces boisés classés qui sont matérialisés par un semis de cercle et un quadrillage,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général qui sont indiqués par des croisillons de couleur rouge et énumérés dans la liste des opérations annexées au règlement.

**Chaque zone comporte en outre un corps de règles de 16 articles :**

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (accès et voirie)
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (desserte par les réseaux),
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Article 14	Coefficient d'occupation du sol
Article 15	Performances énergétiques et environnementales
Article 16	Infrastructures et réseaux de communication

**Article 4 – Adaptations mineures**

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment motivées rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**Article 5 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans**

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles le cas échéant.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

**Article 6 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions**

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme. Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

**Article 7 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames couleur et forme à déterminer dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public d'intérêt collectif, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

**Article 8 – Espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

**Article 9 – Bâtiments et éléments de paysage protégés au titre du patrimoine et des paysages (L123-1.5.7° du code de l'urbanisme)**

Les éléments identifiés au titre du patrimoine et des paysages aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

**Article 10 - Zones de protection des lisières de bois et forêts de plus de 100 hectares générées par le SDRIF**

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts

- En dehors des sites urbains constitués, (trait rouge sur le plan de zonage), toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.
- Dans les sites urbains constitués (trait jaune sur le plan de zonage), les possibilités d'utiliser les droits à construire du présent règlement sont définies en s'appuyant sur des critères suivants :
  - 1) La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes,
  - 2) Le relief,
  - 3) L'exposition par rapport au soleil et les vues,
  - 4) L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons,

- 5) Et en cas d'extension d'une construction existante :
- L'orientation de cette construction
  - La localisation des pièces principales d'habitation de la construction existante

Il est précisé que la limite graphique figurant sur le plan de zonage est indicative, la marge de 50 mètres s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.



## ZONE Ua

### ZONE URBAINE BATI HISTORIQUE

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Selon le rapport de présentation, la zone Ua correspond aux secteurs bâtis historiques de la commune.

La zone Ua est destinée principalement à l'habitat mais peut accueillir également des équipements, services et activités compatibles avec l'environnement urbain existant.

Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

La zone Ua comprend un secteur Uap qui concerne l'emprise de la ferme de la Grange

Sur ce secteur Uap, les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.).

#### **ARTICLE Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux d'une surface de plancher supérieure à 150 m<sup>2</sup>,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement de caravane isolée et d'habitation légère de loisir pendant plus de trois mois,
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs,
- les affouillements, exhaussement des sols qui ne sont pas nécessaires aux aménagements prévus à l'article 2.

Les occupations ou utilisations des sols suivantes incompatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitation en termes de nuisances (bruit, odeur) et d'aspect extérieur sont interdites.

En complément de ces dispositions, les occupations et utilisations du sol sont interdites au sein des espaces paysagers protégés et des espaces plantés protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.2.

#### **ARTICLE Ua2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Sont soumises à conditions particulières :**

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou à la restauration,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans le cas de réutilisation de constructions existantes et à condition d'être liées à une activité principale,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les installations classées soumises à déclaration préalable ou à autorisation dans la mesure où elles sont liées à des entreprises inscrites à des répertoires des métiers dont l'activité est complémentaire de l'habitation *ou* la présence nécessaire pour la commodité des habitants, telles boulangeries, laveries, chaufferies etc.... et, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,

- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5.7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation préalable en application de l'article R.421-23 du même code.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage devront être préservés. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales, de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

Les annexes de type abris de jardin, et les piscines etc., sont autorisés dans les espaces paysagers identifiés au titre de l'article L.123-1.5.7° du code de l'urbanisme dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **ARTICLE Ua3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1- Accès**

Tout terrain non directement desservi par une voie publique carrossable est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise soit un droit de passage institué par acte authentique sur un fond voisin, soit la propriété d'une bande de terrain reliant le terrain lui-même à la voie publique et d'une largeur minimale permettant la création de la voie privée.

Les accès sur voie doivent avoir un minimum de 3 m de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les liaisons douces ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, par tranche de 30 m de façade.

#### **2- Voirie**

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE Ua4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

## **2- Assainissement**

### **2.1- Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

### **2.2- Eaux pluviales**

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Le débit rejeté au réseau public pourra être limité à 0,7 litre/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services...

Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

## **3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

## **ARTICLE Ua5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé

## **ARTICLE Ua6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1 CONSTRUCTION EXISTANTE**

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extension ou de surélévation, en prolongement de l'implantation existante et en particulier lorsque ces constructions sont implantées à l'alignement. Toute extension de la construction principale, au delà de 30% d'emprise au sol, sera considérée comme une construction nouvelle.

Les éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5.7°:

Dans le cas où un tel bâtiment est implanté à moins de 20 m de la voie, il ne pourra être construit de bâtiments nouveaux de plus de 3.50 m de hauteur entre le bâtiment considéré et la voie publique.

### **2 CONSTRUCTION NOUVELLE**

#### **a - Si un « Front Continu » est indiqué au document graphique :**

Toute construction doit être implantée en ordre continu à l'alignement pour toute la hauteur de façade.

Toutefois, lorsque la façade ou le pignon de la construction ne peut pas occuper la totalité de la façade sur rue de la parcelle, du fait de percements sur murs mitoyens anciens par exemple, la

continuité urbaine devra être matérialisée par une clôture construite à l'alignement, en continuité de la construction, sauf si l'espace non bâti est ouvert au public.

En cas d'interruption du « front continu » figuré au document graphique, l'implantation est autorisée en recul de l'alignement, avec un minimum de 5 m. Dans ce cas, la continuité urbaine devra être assurée par une clôture comme ci-dessus.

**b - Cas sans indication « Front Continu » :**

- Toute construction principale doit être implantée, soit à l'alignement, soit à plus de 5 m de celui-ci.  
- Dans cette bande de 5 m, et en cas de recul de la construction principale, la construction de garage est autorisée à l'alignement sous réserve que :

- 1) le garage soit intégré ou rattaché à la construction principale et présente une toiture dont le sens du faitage est identique à la construction principale,
- 2) la surface de plancher correspondante soit inférieure à 20% de la surface de l'espace libre.

**c – Cas de la ferme de la Grange :**

- Toute construction doit être implantée à plus de 5 m de la limite de l'emprise publique longeant la rigole.

**ARTICLE Ua7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extension ou de surélévation, en prolongement de l'implantation existante, dans le respect des autres règles et dans les limites fixées aux articles Ua 9 à Ua 15 sauf dans le cas de création de baie assurant l'éclairage de pièces principales. En ce cas, la distance minimale vis-à-vis des limites séparatives doit être de 6 m.

Toute extension de la construction principale, au delà de 30% d'emprise au sol, sera considérée comme une construction nouvelle.

2 CONSTRUCTION NOUVELLE

**a - Si un « Front Continu » est indiqué au document graphique :**

**BANDE DE 9 m A PARTIR DU « FRONT CONTINU »**

- L'implantation sur les limites séparatives est obligatoire sur toute la largeur du terrain (sauf porche ou portail d'accès éventuel), dans une bande de 9 m comptée à partir de l'alignement ou de l'indication de « front continu » en tenant lieu.
- Si la largeur de façade du terrain sur rue est supérieure à 15 m, cette implantation n'est obligatoire que sur une limite.

**AU DELA DE LA BANDE DE 9 m**

Afin de rechercher la meilleure insertion dans le site et en fonction du bâti environnant et de sa morphologie, l'implantation est autorisée :

- Soit le long de l'une des limites latérales. En ce cas, le bâtiment aura une épaisseur maximale de 7m par rapport à cette limite.
- Soit parallèlement au « front continu » en laissant subsister une cour entre bâtiment sur rue et ce nouveau bâtiment, en particulier s'il existe un porche sur la rue. Le bâtiment nouveau pourra aller d'une limite à l'autre.
- Soit une utilisation des 2 formes à la fois.

Dans ces différents cas, la construction nouvelle cherchera à s'appuyer sur l'héberge voisine, s'il en existe une.

**b - Cas sans indication « Front Continu » :**

- Soit une implantation en continu sur l'alignement est retenue. En ce cas, l'ensemble des dispositions ci-dessus, cas « Front Continu » - alinéa a - peut être appliqué.

- Soit une implantation en retrait de l'alignement est retenue. En ce cas, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Dans une bande de 15 m à partir de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter d'une limite à l'autre. Si le terrain a une largeur supérieure à 13 m, la construction n'est autorisée que sur l'une des 2 limites latérales.
- Au delà de cette bande de 15 m à partir de l'alignement, seuls les bâtiments annexes ou dépendances peuvent être implantés sur l'une des 2 limites séparatives latérales ou sur l'une de ces limites et celle en fond de parcelle et ce sur un linéaire maximal de 10 m.

**c - Cas d'héberges voisines en limite de propriété**

L'implantation d'une construction est autorisée en fond de parcelle, soit :

- S'il existe l'héberge d'une construction voisine existante en bon état. En ce cas, la construction pourra s'y appuyer sans dépasser en aucun point cette héberge.
- Dans le cas d'une différence d'altitude importante existante de part et d'autre de la limite de propriété et d'un mur de soutènement existant, l'implantation sur la partie la plus basse pourra se faire contre le mur de soutènement existant sans dépasser celui-ci en aucun point. Les bâtiments appuyés sur cette limite ne pourront avoir une épaisseur supérieure à 7 m.
- Dans tous les autres cas, une construction en retrait est obligatoire.

**d - Cas général d'un bâtiment en retrait des limites**

Quelle qu'en soit la raison, dans le cas où une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance horizontale entre tous les points des bâtiments doit être égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 6 m si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales et dans le cas contraire de 2,5 m.

**ARTICLE Ua8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

La distance minimale entre tous les points de deux bâtiments ou d'un bâtiment et d'une annexe non contigus, doit être de 6m si l'une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage de pièces principales.

Dans le cas de terrain à forte pente ou de bâtiments de hauteurs différentes, les distances minimales ci-dessus ne sont pas imposées si le point bas de toute baie éclairant des pièces principales est situé au dessus de tout point de la construction en vis-à-vis.

**ARTICLE Ua9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****Dispositions générales :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie totale du terrain.

Sous réserve d'une affectation commerciale du rez-de-chaussée, l'emprise au sol des bâtiments (annexes comprises) peut atteindre 100% du terrain.

**En secteur Uap :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 31% de la superficie totale du terrain.

En cas d'aménagement de constructions existantes ou de reconstruction partielle, l'espace libre existant et formé par la ou les cours à la date de l'approbation du présent PLU ne peut être occupé, même partiellement, sauf aménagement ponctuel nécessaire à la sécurité des occupants des immeubles attenants.

**ARTICLE Ua10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère.**

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

**Dispositions générales :**

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 8 m.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m mesurée à partir du niveau du sol. Si elles sont implantées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 2,5 m à l'adossement.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

**En secteur Uap :**

La hauteur des constructions principales est limitée à 9 m.

**ARTICLE Ua11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal.

**1 - L'implantation respectera le terrain naturel.**

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

Des adaptations mineures seront tolérées au regard de la topographie particulière de certain terrain ou de certain niveau de voirie.

**2 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble.** Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume pourra être modulée par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées à la construction existante dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs des bâtiments existants, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où la construction s'inscrit harmonieusement dans la séquence urbaine.

**3 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :**

- la couleur des matériaux apparents sera en harmonie avec les couleurs des constructions existantes ;
- les volets se repliant en tableau et les volets roulants sont déconseillés.
- les coffres de volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie.
- les façades à fronton ou en faux pignon sont interdites.

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

Il est impératif que l'enduit soit en parfaite compatibilité avec son support de manière à garantir une bonne mise en œuvre, préserver la pérennité du bâtiment et éviter faïençage, microfissure, fissure, soufflage de l'enduit, chute de matériaux,...

Le parpaing à nu est interdit.

Sont recommandés, les enduits traditionnels de type taloché, projeté, gratté, lissé ainsi que les pierres locales appareillées.

**4 - Les percements sur rue :** les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges, ceci en fonction du projet architectural proposé.

Les menuiseries doivent être peintes dans une teinte pastel ou foncée.

**5 - Les toitures :**

Les pentes des toitures des constructions principales seront comprises entre 30° et 45° (10° minimum pour les vérandas, 20° pour les autres annexes) et ne devront pas déborder sur les pignons. Cependant les extensions des bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant.

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles plates (densité de 60 à 80/m<sup>2</sup>) ou en ardoises naturelle. Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les pentes et les matériaux existants. Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes soit par des châssis de toit vitrés, posés et encastrés dans la couverture. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m de large par 1,20 m de haut.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine, les couvertures en cuivre et en zinc pré patinés pourront être acceptées.

#### 6 - Les vitrages :

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

#### 7 - Les vérandas

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer. Elles doivent être implantées sur la partie arrière de la construction principale afin de ne pas être perceptible depuis le domaine public. La coloration de la structure devra s'harmoniser avec les tons des menuiseries extérieures.

#### 8 - Les annexes et abris de jardin

Les annexes et les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois. Les matériaux des constructions accolées à la construction principale devront être en référence à ceux de la construction principale.

#### 9 - Les clôtures :

##### Le long d'une voie ou d'une emprise publique :

Les clôtures seront composées soit :

- d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 2 m,
- soit par un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 m. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un autre élément décoratif,
- soit d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 m éventuellement doublée par un grillage discret sur poteaux ou d'un lattis en bois maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.

##### Le long des limites séparatives :

Les clôtures seront composées soit :

- d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 2 m surmonté d'un chaperon réalisé en briques ou en tuiles petit format (60 à 80 au m<sup>2</sup>),
- soit d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 m éventuellement doublée par un grillage discret sur poteaux ou d'un lattis en bois maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.

Les clôtures avec des plaques et poteaux en béton apparent sont interdites.

Les clôtures anciennes constituées de murs pleins en maçonnerie ou de grilles ouvragées doivent être conservés. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu.

#### 10 - Les éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction de façon à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le milieu environnant (antennes paraboliques, dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante, climatiseurs et de pompes à chaleur,...).

#### 11 - Les éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5.7°

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française.

Pour les commerces, et en vue de maintenir ou restituer l'homogénéité architecturale de la rue au niveau des rez-de-chaussée, les devantures commerciales seront en feuillure, c'est-à-dire constituées de vitrines en retrait de 10 à 15 cm par rapport au nu de la façade, libérant les tableaux destinés à rester visibles. Elles ne dépasseront en aucun cas en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage.

Les accès de l'immeuble et aux étages depuis la rue seront maintenus hors du cadre de l'agencement commercial (sauf justification apportée de l'existence d'un autre accès aux étages indépendants des locaux d'activités du rez-de-chaussée).

L'agencement de la devanture doit faire correspondre, autant que possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée, correspondra à celui des éléments porteurs du premier étage.

L'agencement de la devanture devra faire également respecter le rythme parcellaire des façades ; le regroupement de locaux contigus et l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ne se traduira pas en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades concernées.

#### **ARTICLE Ua12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins de la construction, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

##### Construction existante

- Dans le cas d'extension, sans changement de destination de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvelle, il n'est pas exigé la création de place de stationnement nouvelle.
- Pour les extensions de constructions existantes, supérieures à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, les dispositions pour constructions neuve ne s'appliquent que pour la partie de l'extension.

##### Construction nouvelle

###### Constructions à usage d'habitation

1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum :

- pour l'habitat individuel de 2 places par logement,
- pour l'habitat semi-collectif de 2 places pour les 2p, 3p, 4p et 5p et de 1 place par studio.
- pour le logement senior de 2 places pour 3 logements.

Au-delà de 5 logements, il sera prévu en plus des places ci-dessus 1 place visiteur pour 5 logements (hors places PMR).

- 1 place au moins par logement devra être intégrée à la construction ou en sous sol.

###### Constructions à usage d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de plancher (surface de plancher de l'immeuble) avec cependant un minimum de 2 places.

###### Constructions à usage de bureaux ou de services:

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble, avec un minimum de 2 places.

###### Etablissements commerciaux :

Dans le cas de création d'aménagement,

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,

Hôtels : 1 place de stationnement pour 1 chambre,

Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Dans le cas de changement de destination, d'extension d'une activité commerciale ou de service existante, d'une surface totale inférieure à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvelle, il n'est pas exigé la création de place de stationnement nouvelle.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des stationnements doivent être prévus pour



les personnes à mobilité réduite ainsi que pour les personnes employés et les véhicules de service.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### **IMPOSSIBILITE DE CONSTRUIRE CE STATIONNEMENT SUR PLACE**

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions ou de l'ensemble immobilier à aménager, le pétitionnaire sera soumis aux dispositions prévues à l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE Ua13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **Dispositions générales :**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage devront être préservés. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

En fonction des possibilités, les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage devront être préservés. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

Les essences végétales à planter pourront être choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire, établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse.

#### **En secteur Uap :**

Dans la zone Uap, 30% de la surface du terrain doivent être laissés libres de toute construction ou infrastructure.

### **ARTICLE Ua14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols applicable est indiqué ci après en 1 ou 2 chiffres :

- Le premier chiffre peut être affecté à toute occupation.
- Un deuxième chiffre est ajouté éventuellement au précédent. En ce cas, celui-ci est affecté aux Commerces ou aux Activités artisanales et ce, sur les seuls niveaux du rez de chaussée et pour partie du sous sol pour des réserves. Ce COS supplémentaire ne peut être affecté à aucune autre occupation et en particulier pas à l'habitat.

Pour tous les terrains 1.00 + 0.20

#### **EXEMPTIONS :**

Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables en secteur Uap et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### **ARTICLE Ua15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...  
orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### **ARTICLE Ua16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

Article non réglementé

## ZONE Ub

### ZONE URBAINE BATI RECENT – QUARTIER DE LA PERRUCHE

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Selon le rapport de présentation, la zone Ub correspond principalement au quartier de la Perruche. Ce quartier de la Perruche correspond à un parcellaire très homogène, réalisé en une seule fois dans le cadre d'une opération d'ensemble, sous la forme d'une ZAC. L'aménagement global a porté également sur les espaces publics, comprenant des cheminements piétonniers, une véritable trame verte avec, pour armature, l'aménagement de la Rigole de Châteaufort. Ce quartier très proche du centre traditionnel est une véritable greffe sur celui-ci. Cette homogénéité devra être préservée et pour cela, le COS est adapté à celui constaté dans le site.

#### **La zone comprend :**

- Un secteur Uba : secteur situé à l'angle de la rue du Bois des Roches et de la route de Trappes, plus particulièrement adapté à recevoir des opérations groupées ou de petits collectifs.
- Un secteur Ubb: secteur situé à l'intérieur du quartier de la Perruche, avec un parcellaire plus petit et une densité plus forte. Les terrains étant très occupés, les capacités d'extension sont limitées.

#### **ARTICLE Ub1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement de caravane isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs.
- les affouillements, exhaussement des sols qui ne sont pas nécessaires aux aménagements prévus à l'article 2.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

Les occupations ou utilisations des sols suivantes incompatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitation en termes de nuisances (bruit, odeur) et d'aspect extérieur sont interdites.

#### **ARTICLE Ub2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### Sont soumises à conditions particulières :

- les constructions destinées à l'usage de bureaux,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les installations classées soumises à déclaration préalable ou à autorisation dans la mesure où elles sont liées à des entreprises inscrites à des répertoires des métiers dont l'activité est complémentaire de l'habitation ou la présence nécessaire pour la commodité des habitants, telles boulangeries, laveries, chaufferies, ..., et, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

#### BERGES DES RIVIERES OU RUS – RIGOLES DU PLATEAU DE SACLAY.

Toute construction ou aménagement sont autorisés que sous réserve des Servitudes liées à l'accès et à l'exploitation des Services d'entretien et de prévention de ces berges ou abords des rigoles.

## **ARTICLE Ub3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1- Accès**

Tout terrain non directement desservi par une voie publique carrossable est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise soit un droit de passage institué par acte authentique sur un fond voisin, soit la propriété d'une bande de terrain reliant le terrain lui-même à la voie publique et d'une largeur minimale permettant la création de la voie privée.

Les accès sur voie doivent avoir un minimum de 3 m de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les liaisons douces ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

### **2- Voirie**

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE Ub4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **2- Assainissement**

#### **2.1- Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

#### **2.2- Eaux pluviales**

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Le débit rejeté au réseau public pourra être limité à 0,7 litre/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### **3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

#### **ARTICLE Ub5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé

#### **ARTICLE Ub6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### 1- CONSTRUCTION EXISTANTE

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'agrandissement, en prolongement de l'implantation existante. Toute extension de la construction existante, au delà de 30 % d'emprise au sol, sera considérée comme une construction nouvelle. On entend par construction existante, celle constituée avant la toute première extension.

##### 2 CONSTRUCTION NOUVELLE

Dans la zone Ub, toute construction principale doit être implantée à une distance égale ou supérieure à 5 m de l'alignement

Dans l'emprise de 5 m comprise entre l'alignement et la construction principale, la construction d'annexe (garage) est autorisée à l'alignement sous réserve que la surface de plancher correspondante soit inférieure à 20% de la surface de l'espace libre.

Dans les secteurs Uba et Ubb, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement, en prolongement de l'implantation actuelle sans qu'en aucun point la construction nouvelle soit à une distance inférieure à la construction existante, soit à plus de 1 m de celle-ci.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

#### **ARTICLE Ub7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### 1 CONSTRUCTION EXISTANTE

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'agrandissement, en prolongement de l'implantation existante, dans le respect des autres règles et dans les limites fixées aux articles Ub 9 à Ub 14 sauf dans le cas de création de baie assurant l'éclairage de pièces principales. En ce cas, la distance minimale vis-à-vis des limites séparatives doit être de 6 m.

Toute extension de la construction existante, au delà de 30 % d'emprise au sol, sera considérée comme une construction nouvelle.

##### 2 CONSTRUCTION NOUVELLE

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la distance minimale vis-à-vis des limites séparatives doit être de 6 m.

Pour les constructions existantes déjà implantées sur une mitoyenneté, des extensions sont autorisées le long de cette seule mitoyenneté. Les extensions ainsi réalisées ne peuvent excéder 8m linéaires le long de cette mitoyenneté.

Toutes les autres constructions devront être implantées en retrait de ces limites.

#### **Cas d'héberges voisines en limite de propriété**

L'implantation d'une construction est autorisée en fond de parcelle, soit :

- S'il existe l'héberge d'une construction voisine existante en bon état. En ce cas, la construction pourra s'y appuyer sans dépasser en aucun point cette héberge.
- Dans le cas d'une différence d'altitude importante existante de part et d'autre de la limite de propriété et d'un mur de soutènement existant, l'implantation sur la partie la plus basse pourra se faire contre le mur de soutènement existant sans dépasser celui-ci en aucun point. Les bâtiments appuyés sur cette limite ne pourront avoir une épaisseur supérieure à 7 m.
- Dans tous les autres cas, une construction en retrait est obligatoire.

Les annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

#### **ARTICLE Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

La distance minimale entre tous les points de deux bâtiments ou d'un bâtiment et d'une annexe non contigus, doit être de 6m si l'une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage de pièces principales.

#### **ARTICLE Ub9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser :

- dans la zone Ub : 35% de la superficie du terrain, dont 10% maximum des constructions pour les annexes,
- dans le secteur Uba : 40 % de la superficie du terrain, dont 10% maximum des constructions pour les annexes,
- dans le secteur Ubb : 50% de la superficie du terrain, dont 15% maximum des constructions pour les annexes.

#### **ARTICLE Ub10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère.**

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 7 m.

Dans le secteur Uba, la hauteur des constructions est limitée à 9 m.

Ces constructions doivent s'inscrire dans le gabarit des constructions voisines.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m mesurée à partir du niveau du sol. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 2,5 m à l'adossement.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

#### **ARTICLE Ub11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal.

**1 - L'implantation** respectera le terrain naturel.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

Des adaptations mineures seront tolérées au regard de la topographie particulière de certain terrain ou de certain niveau de voirie.

**2 - Les volumes** seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume pourra être modulée par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

### 3- Les éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, de façon à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le milieu environnant (antennes paraboliques, dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante, climatiseurs et de pompes à chaleur,...)

#### **Pour la zone Ub et le secteur Ubb**

Ces secteurs ayant été construits en une seule fois dans le cadre d'un plan d'ensemble, l'architecture en est très homogène. Pour préserver cette homogénéité, les extensions, les transformations et les constructions neuves respecteront la modénature, le rythme et les proportions de percements et des occultations, la couleur et les matériaux tant de façade que de toiture, ainsi que les pentes de celles-ci afin d'intégrer totalement les constructions au bâti environnant existant.

En outre, les extensions possibles étant en général limitées, sont autorisées les créations de vérandas en partie arrière de la construction.

#### Vérandas

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer. Elles doivent être implantées sur la partie arrière de la construction principale, afin de ne pas être perceptible depuis le domaine public. La coloration de la structure devra s'harmoniser avec les tons des menuiseries extérieures.

#### Annexes

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que les bâtiments principaux et être en harmonie avec eux, si possible en étant traités avec les mêmes matériaux. Les garages seront intégrés ou accolés à la construction principale.

Dans le cas d'annexe non contiguë aux bâtiments et implantée en limite de propriété, si elle est de faible épaisseur (moins de 2.50), une toiture à une pente est autorisée.

#### Clôtures

Dans l'esprit des prescriptions précédentes, les clôtures doivent conserver leur hauteur, leur style et leur traitement originels. Les portes, portails et portillons doivent correspondre à la hauteur et à la forme des dispositifs existants et en aucun cas ne dépasser 2 mètres de hauteur.

### **ARTICLE Ub12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins de la construction, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

#### Construction Existante

- Dans le cas d'extension, sans changement de destination de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvelle, il n'est pas exigé la création de place de stationnement nouvelle.
- Pour les extensions de constructions existantes, supérieures à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, les dispositions pour constructions neuve ne s'appliquent que pour la partie de l'extension.

#### Construction Nouvelle

##### Constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum :

- pour l'habitat individuel de 2 places par logement,
- pour l'habitat semi-collectif de 2 places pour les 2p, 3p, 4p et 5p et de 1 place par studio.
- pour le logement senior de 2 places pour 3 logements.

Au-delà de 5 logements, il sera prévu en plus des places ci-dessus 1 place visiteur pour 5 logements (hors places PMR)

- 1 place au moins par logement devra être intégrée à la construction ou en sous sol.

##### Constructions à usage de bureaux ou de services:

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble, avec un minimum de 2 places.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des stationnements doivent être prévus pour les personnes à mobilité réduite ainsi que pour les personnes employés et les véhicules de service.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### IMPOSSIBILITE DE CONSTRUIRE DU STATIONNEMENT SUR PLACE

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions ou de l'ensemble immobilier à aménager, le pétitionnaire sera soumis le pétitionnaire sera soumis aux dispositions prévues à l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE Ub13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans la zone Ub, 25% de la surface du terrain doivent être laissés libres de toute construction ou infrastructure.

Dans les secteurs Uba et Ubb, 15% de la surface du terrain doivent être laissés libres de toute construction ou infrastructure. Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Les essences végétales à planter pourront être choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire, établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse.

#### **ARTICLE Ub14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Pour les secteurs Ub et Uba : le coefficient d'occupation des sols est de 0,35

- Pour le secteur Ubb : le coefficient d'occupation des sols est de 0,50.

#### **ARTICLE Ub15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE Ub16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

Article non réglementé

**ZONE Uh**

**ZONE URBAINE HABITAT DIFFUS**

**CARACTERE DE LA ZONE**

Selon le rapport de présentation, la zone Uh correspond aux secteurs d'habitat diffus.

**ARTICLE Uh1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux d'une surface de plancher supérieure à 150 m<sup>2</sup>,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement de caravane isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs.
- les affouillements, exhaussement des sols qui ne sont pas nécessaires aux aménagements prévus à l'article 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les occupations ou utilisations des sols suivantes incompatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitation en termes de nuisances (bruit, odeur) et d'aspect extérieur sont interdites.

**ARTICLE Uh2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont soumises à conditions particulières :**

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou à la restauration;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les installations classées soumises à déclaration préalable ou à autorisation dans la mesure où elles sont liées à des entreprises inscrites à des répertoires des métiers dont l'activité est complémentaire de l'habitation ou la présence nécessaire pour la commodité des habitants, telles boulangeries, laveries, chaufferies, ..., et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

Les annexes de type abris de jardin, et les piscines etc., sont autorisés dans les espaces paysagers identifiés au titre de l'article L.123-1.5.7° du code de l'urbanisme dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



En zone inondable, dans les parties en bordure de la Mérantaise, figurées au document graphique et désignées « zones inondables », sont autorisés les constructions et aménagements, à condition de ne pas aggraver les risques existants.

- Les extensions de constructions existantes devront avoir leur 1er niveau de plancher accessible situé à 0.30m au minimum au-dessus des cotes de niveaux définies au document graphique « zone inondable – crue cinquantennale », ce qui interdit toute construction de sous sols ou de niveaux partiels en dessous de ces cotes.

- L'adaptation, l'amélioration des constructions existantes est autorisée, sous réserve de n'en changer ni l'affectation ni la destination.

### **ARTICLE Uh3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1- Accès**

Tout terrain non directement desservi par une voie publique carrossable est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise soit un droit de passage institué par acte authentique sur un fond voisin, soit la propriété d'une bande de terrain reliant le terrain lui-même à la voie publique et d'une largeur minimale permettant la création de la voie privée.

Les accès sur voie doivent avoir un minimum de 3 m de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les liaisons douces ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

#### **2- Voirie**

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE Uh4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **2- Assainissement**

##### **2.1- Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

##### **2.2- Eaux pluviales**

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au

caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Le débit rejeté au réseau public pourra être limité à 0,7 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### **3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

## **ARTICLE Uh5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé

## **ARTICLE Uh6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1 CONSTRUCTION EXISTANTE**

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extension ou de surélévation, en prolongement de l'implantation existante. Toute extension de la construction principale, au delà de 30% d'emprise au sol, sera considérée comme une construction nouvelle.

### **2 CONSTRUCTION NOUVELLE**

- Toute construction principale doit être implantée à une distance égale ou supérieure à 5m de l'alignement

- Dans l'emprise de 5 m comprise entre l'alignement et la construction principale, la construction d'annexe (garage) est autorisée à l'alignement sous réserve que la surface de plancher correspondante soit inférieure à 20% de la surface de l'espace libre.

Dans le cas de constructions s'appuyant en mitoyenneté ou en contiguïté à une construction existante, la nouvelle construction pourra être implantée à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant voisin.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

## **ARTICLE Uh7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 CONSTRUCTION EXISTANTE**

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'agrandissement ou de surélévation, en prolongement de l'implantation existante, sauf dans le cas de création de baie assurant l'éclairage de pièces principales. En ce cas, la distance minimale vis-à-vis des limites séparatives doit être de 6 mètres.

Toute extension de la construction existante, au delà de 30 % d'emprise au sol sera considérée comme une construction nouvelle. On entend par construction existante, celle constituée avant la toute première extension.

### **2 CONSTRUCTION NOUVELLE**

- Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, la distance minimale vis-à-vis des limites séparatives doit être de 6 mètres.

### **DANS UNE BANDE DE 25 m A PARTIR DE L'ALIGNEMENT**

Toute construction est autorisée jusqu'à une seule limite séparative latérale.

**AU DELA D'UNE BANDE DE 25 m A PARTIR DE L'ALIGNEMENT**

- Seuls les bâtiments annexes ou dépendances peuvent être implantés sur l'une des 2 limites séparatives latérales ou sur l'une de ces limites et celle en fond de parcelle, ce sur un linéaire maximal de 6 m.
- Les constructions principales, accolés ou non à des annexes devront respecter les dispositions relatives aux constructions non implantées en limite séparative.

**Cas d'hébergés voisins en limite de propriété**

L'implantation d'une construction est autorisée en fond de parcelle, soit :

- S'il existe l'héberge d'une construction voisine existante en bon état. En ce cas, la construction pourra s'y appuyer sans dépasser en aucun point cette héberge.
- Dans le cas d'une différence d'altitude importante existante de part et d'autre de la limite de propriété et d'un mur de soutènement existant, l'implantation sur la partie la plus basse pourra se faire contre le mur de soutènement existant sans dépasser celui-ci en aucun point. Les bâtiments appuyés sur cette limite ne pourront avoir une épaisseur supérieure à 7m.
- Dans tous les autres cas, une construction en retrait est obligatoire.

Les annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

**ARTICLE Uh8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

La distance minimale entre tous les points de deux bâtiments ou d'un bâtiment et d'une annexe non contigus, doit être de 6m si l'une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage de pièces principales.

Dans le cas de terrain à forte pente ou de bâtiments de hauteurs différentes, les distances minimales ci-dessus ne sont pas imposées si le point bas de toute baie éclairant des pièces principales est situé au dessus de tout point de la construction en vis-à-vis.

**ARTICLE Uh9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En zone Uh, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 25% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des annexes légères de type abris de jardin ne doit pas dépasser 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

**ARTICLE Uh10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère.**

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 5,50 m.

Ces constructions doivent s'inscrire dans le gabarit des constructions voisines et ne pas excéder R+1+combles.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m mesurée à partir du niveau du sol. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 2,5 m à l'adossement.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

## **ARTICLE Uh11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

**1 - L'implantation** respectera le terrain naturel.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

Des adaptations mineures seront tolérées au regard de la topographie particulière de certain terrain ou de certain niveau de voirie.

**2 - Les volumes** seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume pourra être modulée par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

**3 - Les façades** présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents sera en harmonie avec les couleurs des constructions existantes,
- les menuiseries seront de préférence peintes,
- les volets se repliant en tableau et les volets roulants sont déconseillés,
- les coffres de volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie,
- les façades à fronton ou en faux pignon sont interdites.

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

Il est impératif que l'enduit soit en parfaite compatibilité avec son support de manière à garantir une bonne mise en œuvre, préserver la pérennité du bâtiment et éviter faïençage, microfissure, fissure, soufflage de l'enduit, chute de matériaux,...

Le parpaing à nu est interdit.

Sont recommandés, les enduits traditionnels de type taloché, projeté, gratté, lissé ainsi que les pierres locales appareillées.

**4 - Les percements sur rue** : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges, ceci en fonction du projet architectural proposé.

Lors de la création d'ouvertures (fenêtre, porte, porte de garage...) sur une construction ancienne, les nouvelles ouvertures devront s'inspirer des baies d'origine tant dans la forme que dans les proportions.

**5 - Les toitures** :

Les pentes des toitures des constructions principales seront comprises entre 30° et 45° (10° minimum pour les vérandas, 20° pour les autres annexes) et ne devront pas déborder sur les pignons. Cependant les extensions des bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant.

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles plates ou en ardoises. Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine.

Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes soit par des châssis de toit vitrés, posés et encastrés dans la couverture. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m de large par 1,20 m de haut.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine, les couvertures en cuivre et en zinc pré patinés pourront être acceptées.

**6 - Les vitrages :**

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

**7 - Les vérandas**

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer. Elles doivent être implantées sur la partie arrière de la construction principale afin de ne pas être perceptible depuis le domaine public. La coloration de la structure devra s'harmoniser avec les tons des menuiseries extérieures.

**8 - Les annexes et abris de jardin**

Les annexes et les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois. Les matériaux des constructions accolées à la construction principale devront être en référence à ceux de la construction principale.

**9 - Les éléments techniques**

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, de façon à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le milieu environnant (antennes paraboliques, dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante, climatiseurs et de pompes à chaleur,...).

**10 - Les clôtures :****Le long d'une voie ou d'une emprise publique :**

Les clôtures seront composées soit :

- d'une clôture à claire-voie (mur-bahut de 0,80 m de hauteur surmonté ou non de lisses ou de barreaudage) doublées ou non de haies vives, l'ensemble maintenu à 2 m de hauteur maximum,
- d'une haie végétale.

**Le long des limites séparatives :**

Les clôtures seront composées soit d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 m éventuellement doublée par un grillage discret maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.

**ARTICLE Uh12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins de la construction, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition.

**Construction Existante**

- Dans le cas d'extension, sans changement de destination de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvelle, il n'est pas exigé la création de place de stationnement nouvelle.
- Pour les extensions de constructions existantes, supérieures à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les dispositions pour constructions neuve ne s'appliquent que pour la partie de l'extension.

**Construction Nouvelle****Constructions à usage d'habitation**

1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum :

- pour l'habitat individuel de 2 places par logement,
- pour l'habitat semi-collectif de 2 places pour les 2p, 3p, 4p et 5p et de 1 place par studio,
- pour le logement senior de 2 places pour 3 logements.

Au-delà de 5 logements, il sera prévu en plus des places ci-dessus 1 place visiteur pour 5 logements (hors places PMR).

**Constructions à usage de bureaux ou de services :**

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble, avec un minimum de 2 places.

**Constructions à usage d'artisanat :**

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de plancher (surface de plancher de l'immeuble) avec cependant un minimum de 2 places.

Etablissements commerciaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Hôtels : 1 place de stationnement pour 1 chambre,
- Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des stationnements doivent être prévus pour les personnes à mobilité réduite ainsi que pour les personnes employées et les véhicules de service.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

IMPOSSIBILITE DE CONSTRUIRE CE STATIONNEMENT SUR PLACE

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions ou de l'ensemble immobilier à aménager, le pétitionnaire sera soumis aux dispositions prévues à l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE Uh13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

30% de la surface du terrain doivent être laissés libres de toute construction ou infrastructure. Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Les essences végétales à planter pourront être choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire, établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage devront être préservés. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

**ARTICLE Uh14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est de 0.20.

**ARTICLE Uh15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ..., orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE Uh16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

Article non réglementé

**ZONE Ux****ZONE URBAINE D'ACTIVITES****DESTINATION DE LA ZONE**

Selon le rapport de présentation, la zone Ux est destinée à recevoir des établissements à caractère industriel et artisanal.

**ARTICLE Ux1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions destinées à l'habitation,
- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière,
- les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs.
- l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes
- le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu,
- les affouillements, exhaussement des sols qui ne sont pas nécessaires aux aménagements prévus à l'article 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

**ARTICLE Ux2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****Sont soumises à conditions particulières :**

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

**ARTICLE Ux3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****1- Accès**

Tout terrain non directement desservi par une voie publique carrossable est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise soit un droit de passage institué par acte authentique sur un fond voisin, soit la propriété d'une bande de terrain reliant le terrain lui-même à la voie publique et d'une largeur minimale permettant la création de la voie privée.

Les accès sur voie doivent avoir un minimum de 3 m de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les liaisons douces ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, par tranche de 30 m de façade.

## **2- Voirie**

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE Ux4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **2- Assainissement**

#### **2.1- Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur.

#### **2.2- Eaux pluviales**

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Le débit rejeté au réseau public pourra être limité à 0,7 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### **3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

## **ARTICLE Ux5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation applicable.



**ARTICLE Ux6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement, ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé) au moins égale à 2 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

**ARTICLE Ux7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour les constructions à usage d'activité le retrait par rapport aux limites séparatives

- doit être au moins égal à 5 m avec les zones d'habitat,
- doit être au moins égal à 2,5 m dans les autres cas.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative.

**ARTICLE Ux8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

**ARTICLE Ux9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé

**ARTICLE Ux10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faitage de la construction.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

La hauteur des constructions, de leurs extensions et des annexes est limitée à 9 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

**ARTICLE Ux11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

L'implantation respectera le terrain naturel.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

**ARTICLE Ux12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins de la construction, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Constructions à usage de bureaux ou de services:

1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

Constructions à usage d'activités :

1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des stationnements doivent être prévus pour les personnes à mobilité réduite ainsi que pour les personnes employés et les véhicules de service.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

**IMPOSSIBILITE DE CONSTRUIRE CE STATIONNEMENT SUR PLACE**

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions ou de l'ensemble immobilier à aménager, le pétitionnaire sera soumis aux dispositions prévues à l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE Ux13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces laissés libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les essences végétales à planter pourront être choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire, établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse.

**ARTICLE Ux14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé

**ARTICLE Ux15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE Ux16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

Article non réglementé

**ZONE UY**

**ZONE URBAINE D'ACTIVITES**

**DESTINATION DE LA ZONE**

Selon le rapport de présentation, la zone Uy est destinée à recevoir des établissements à vocation d'activités.

**ARTICLE Uy1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions destinées à l'habitation,
- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière,
- l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes
- le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu,
- les parcs de loisirs,
- les affouillements, exhaussement des sols qui ne sont pas nécessaires aux aménagements prévus à l'article 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

**ARTICLE Uy2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont soumises à conditions particulières :**

- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'artisanat;
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

**ARTICLE Uy3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**1- Accès**

Tout terrain non directement desservi par une voie publique carrossable est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise soit un droit de passage institué par acte authentique sur un fond voisin, soit la propriété d'une bande de terrain reliant le terrain lui-même à la voie publique et d'une largeur minimale permettant la création de la voie privée.

Les accès sur voie doivent avoir un minimum de 3 m de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les liaisons douces ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

## **2- Voirie**

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE Uy4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **2- Assainissement**

#### 2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

#### 2.2- Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Le débit rejeté au réseau public pourra être limité à 0,7 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### **3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

## **ARTICLE Uy5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé

**ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement, ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé) au moins égale à 15 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 35 m comptés de l'axe de la RD36.

**ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour les constructions à usage d'activité le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à 5 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative.

**ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

**ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé

**ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage de la construction.**

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

La hauteur des constructions, de leurs extensions et des annexes est limitée à 15 m

**ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal.

L'implantation respectera le terrain naturel.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

**ARTICLE UY12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins de la construction, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Constructions à usage de bureaux ou de services:

-1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

Constructions à usage d'activités :

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

**ARTICLE Uy13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces laissés libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les essences végétales à planter pourront être choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire, établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse.

**ARTICLE Uy14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé

**ARTICLE Uy15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ...,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE Uy16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

Article non réglementé

**ZONE Uz**

**ZONE URBAINE AERODROME**

Selon le rapport de présentation, cette zone correspond à la plate-forme aéroportuaire.

**ARTICLE Uz1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**Dans les deux secteurs :**

- les constructions destinées à l'habitation,
- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping et de caravaning
- le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non, les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires aux aménagements prévus à l'article 2.

**ARTICLE Uz2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont soumises à conditions particulières :**

- les constructions destinées aux bureaux et services,
- les activités en relation économique et fonctionnelle avec les activités aéronautiques et leurs acteurs,
- les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

**ARTICLE Uz3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**1- Accès**

Tout terrain non directement desservi par une voie publique carrossable est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise soit un droit de passage institué par acte authentique sur un fond voisin, soit la propriété d'une bande de terrain reliant le terrain lui-même à la voie publique et d'une largeur minimale permettant la création de la voie privée.

Les accès sur voie doivent avoir un minimum de 3 m de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les liaisons douces ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

## **2- Voirie**

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE Uz4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **2- Assainissement**

#### 2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

#### 2.2- Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Le débit rejeté au réseau public pourra être limité à 0,7 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services...

Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### **3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

## **ARTICLE Uz5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.



**ARTICLE Uz6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement, ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé) au moins égale à 2,50 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

**ARTICLE Uz7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait à une distance minimale égale à la demi-hauteur totale du bâtiment (hors cheminées et ouvrages techniques), avec un minimum de 6 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative.

**ARTICLE Uz8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

**ARTICLE Uz9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

**ARTICLE Uz10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage de la construction.**

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

La hauteur des constructions est limitée à 14 m.

Dans le cas de l'approbation d'un Plan de Servitudes Aéronautiques, non compatibles avec ces dispositions, les hauteurs ne pourront dépasser celle du plan Horizontal du Plan de servitudes Aéronautiques.

**ARTICLE Uz11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les parcs de stationnement en étages et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale des bâtiments. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction.

Les clôtures en barbelés sont interdites (en dehors des clôtures de sûreté).

Les projets sont soumis à l'avis du responsable de l'architecture d'ADP sur les propriétés des Aéroports de Paris.

**ARTICLE Uz12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins de la construction, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Constructions à usage de bureaux ou de services :

1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

Constructions à usage d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

Établissements commerciaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE Uz13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

En bordure des espaces agricoles ou des zones d'habitat et dans les marges de recul, des plantations constituées d'essences locales de composition variée seront plantées afin de créer une séparation végétale.

Les essences végétales à planter pourront être choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire, établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse.

**ARTICLE Uz14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé

**ARTICLE Uz15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE Uz16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

Article non réglementé

**ZONE 1AU****ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME****CARACTERE DE LA ZONE**

Selon le rapport de présentation, la zone 1AU est une zone à urbaniser à court ou moyen terme, et correspond aux extensions futures de l'urbanisation

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate devront avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

La zone 1AU prendra corps autour d'une opération respectant les principes figurant au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

**ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les parcs de loisirs,
- l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes
- le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu,
- les affouillements, exhaussement des sols qui ne sont pas nécessaires aux aménagements prévus à l'article 2.
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

**ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****Sont soumises à condition particulières:**

- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

**ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****1- Accès**

Tout terrain non directement desservi par une voie publique carrossable est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise soit un droit de passage institué par acte authentique sur un fond voisin, soit la propriété d'une bande de terrain reliant le terrain lui-même à la voie publique et d'une largeur minimale permettant la création de la voie privée.

Les accès sur voie doivent avoir un minimum de 3 m de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à

l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les liaisons douces ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

## **2- Voirie**

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies de plus de 25 m de longueur et se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTÉ DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **2- Assainissement**

#### 2.1- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement à créer.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

#### 2.2- Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Le débit rejeté au réseau public pourra être limité à 0,7 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### **3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

## **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure de 3 m de l'alignement.

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 35 m comptés de l'axe de la RD 36.

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté d'une au moins des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives si elle ne comporte aucune ouverture supérieure à 0.6 m<sup>2</sup>; dans le cas d'une ouverture supérieure, le retrait sera porté à 4 m.

Les annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des annexes légères de type abris de jardin ne doit pas dépasser 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'emprise au sol pourra atteindre 50% de la superficie totale du terrain pour les ensembles de constructions groupées.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère.**

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

La hauteur des constructions est limitée à 13 m.

En cas d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

#### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

**1 - L'implantation** respectera le terrain naturel.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

2 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble.

3 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux.

4 - Les toitures :

Pour les constructions principales, les toitures à pente doivent couvrir au moins 50% de l'emprise d'un ensemble immobilier. Les pentes de ces toitures seront comprises entre 30° et 45° (10° minimum pour les vérandas, 20° pour les autres annexes).

Pour les autres constructions, des toitures-terrasses sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural et paysager harmonieux permettant sa bonne intégration dans l'environnement bâti et à la condition que les paraboles, antennes de télévisions, et autres ouvrages techniques soient masquées par un dispositif ne les rendant pas visibles depuis la voie publique.

5 - Les annexes et abris de jardin

Les annexes et les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois. Les matériaux des constructions accolées à la construction principale devront être en référence à ceux de la construction principale.

6 - Les clôtures :

Le long d'une voie ou d'une emprise publique :

Les clôtures seront composées soit

- d'une clôture à claire-voie (mur-bahut surmonté de lisses ou de barreaudage) doublées ou non de haies vives, l'ensemble maintenu à 2 m de hauteur maximum.
- d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 m éventuellement doublée ou non par un grillage discret maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.

Le long des limites séparatives :

Les clôtures seront composées soit d'une haie végétale éventuellement doublée par un grillage discret maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites, de même que les clôtures en ciment moulé.

## **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins de la construction, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Constructions à usage d'habitation

1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum :

- pour l'habitat individuel de 2 places par logement,
- pour l'habitat semi-collectif de 2 places pour les 2p, 3p, 4p et 5p et de 1 place par studio.
- pour le logement senior de 2 places pour 3 logements.

Au-delà de 5 logements, il sera prévu en plus des places ci-dessus 1 place visiteur pour 5 logements (hors places PMR).

- 1 place au moins par logement devra être intégrée à la construction ou en sous sol.

Constructions à usage d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

Etablissements commerciaux :

Dans le cas de création d'aménagement,

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,

Hôtels : 1 place de stationnement pour 1 chambre,

Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Dans le cas de changement de destination, d'extension d'une activité commerciale ou de service existante, d'une surface totale inférieure à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvelle, il n'est pas exigé la création de place de stationnement nouvelle.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des stationnements doivent être prévus pour

les personnes à mobilité réduite ainsi que pour les personnes employés et les véhicules de service. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### **IMPOSSIBILITE DE CONSTRUIRE CE STATIONNEMENT SUR PLACE**

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions ou de l'ensemble immobilier à aménager, le pétitionnaire sera soumis aux dispositions prévues à l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sur la globalité de chaque zone 1AU, 20 % de l'espace sera consacré à un aménagement paysager. Les surfaces ainsi dégagées pourront accueillir le stationnement demandé en supplément de celui déjà exigé sur les parcelles privées.

Les essences végétales à planter pourront être choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire, établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,..., orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE 1AU16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

Article non réglementé

**ZONE 2AU****ZONE D'URBANISATION FUTURE A LONG TERME****ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, toutes les constructions ou utilisations du sol pouvant compromettre l'aménagement ultérieur de la zone

**ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre la vocation et l'aménagement ultérieur de la zone

**ARTICLE 2AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

**ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative.

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Article non réglementé.



**ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

Article non réglementé

**ZONE A**

**ZONE AGRICOLE**

**CARACTERE DE LA ZONE**

Selon le rapport de présentation, la zone A est une zone naturelle constituée des parties du territoire communal, non équipées, ayant une vocation agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

En zone inondable, toutes les demandes d'autorisation de construire ou de démolir ainsi que les déclarations de travaux seront soumises à l'appréciation des services de l'Etat compétents.

La circulaire du 24 janvier 1994 (J.O. du 10 avril 1994) relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables impose :

- d'interdire les implantations humaines dans les zones inondables les plus dangereuses et les limiter dans les autres zones,
- de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- de sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des vallées concernées.

**ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

**ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont soumises à conditions particulières :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

L'importance de l'activité agricole s'apprécie par une référence à la surface minimale d'installation (SMI) définie par le schéma directeur départemental des structures agricoles et par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors-sol (voir arrêté préfectoral n° B 2007 – 0015 établissant le schéma directeur départemental des structures agricoles des Yvelines).

Les aménagements dans les zones humides peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de l'article 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires peuvent être prévues.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5.7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts et en dehors des sites urbains constitués, (trait rouge sur le plan de zonage), toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.

### **ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1- Accès**

Tout terrain non directement desservi par une voie publique carrossable est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise soit un droit de passage institué par acte authentique sur un fond voisin, soit la propriété d'une bande de terrain reliant le terrain lui-même à la voie publique et d'une largeur minimale permettant la création de la voie privée.

Les accès sur voie doivent avoir un minimum de 3 m de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les liaisons douces ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

#### **2- Voirie**

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **2- Assainissement**

##### **2.1- Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur.

##### **2.2- Eaux pluviales**

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Le débit rejeté au réseau public pourra être limité à 0,7 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les

solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### **3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

#### **ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation applicable.

#### **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement égale ou supérieure à 5 m de l'alignement.

#### **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites au moins égale à 5 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative.

#### **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé

#### **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé

#### **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère.**

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 8 m. Cette règle ne concerne pas les silos.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

#### **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites,

aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

#### 1 - L'implantation respectera le terrain naturel.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

#### 2 – Les façades et les toitures :

##### *Constructions à usage agricole*

Pour les constructions à usage agricole, ne sont admis que :

- pour les murs, le bardage acier vert foncé ou le bois
- pour la toiture, le bac acier vert foncé ou la tuile
- les pentes seront adaptées aux obligations techniques

Ces bâtiments devront s'intégrer à leur environnement immédiat par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures.

##### *Constructions à usage non agricole*

La couleur des matériaux apparents se mariera aux couleurs des constructions existantes.

Lors de la création d'ouvertures (fenêtre, porte, porte de garage...) sur une construction ancienne, les nouvelles ouvertures devront s'inspirer des baies d'origine tant dans la forme que dans les proportions.

Les pentes des toitures seront comprises entre 30° et 45° (10° minimum pour les vérandas, 20° pour les autres annexes) et ne devront pas déborder sur les pignons. Cependant les extensions des bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles plates ou en ardoises.

Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine. Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes soit par des châssis de toit vitrés, posés et encastrés dans la couverture. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m de large par 1,20 m de haut.

### **ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

Les essences végétales à planter pourront être choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire, établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse

### **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé

#### **ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE A16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

Article non réglementé

**ZONE N**

**ZONE NATURELLE**

**CARACTERE DE LA ZONE**

Selon le rapport de présentation, la zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone N comprend plusieurs secteurs :

- un secteur N\* pour les écarts
- un secteur Nb sur le golf
- un secteur Ne pour les équipements
- un secteur Ng sur le domaine de Gavois
- un secteur No sur le domaine d'Ors

En zone inondable, toutes les demandes d'autorisation de construire ou de démolir ainsi que les déclarations de travaux seront soumises à l'appréciation des services de l'Etat compétents.

La circulaire du 24 janvier 1994 (J.O. du 10 avril 1994) relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables impose :

- d'interdire les implantations humaines dans les zones inondables les plus dangereuses et les limiter dans les autres zones,
- de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- de sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des vallées concernées.

**ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

**ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont soumises à condition particulières :**

**Dispositions générales**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, sous réserve de respecter un recul obligatoire de 15 m de tout espace boisé classé et des rigoles du plateau de Saclay,
- les abris pour animaux et les constructions à usage d'activités équestres à la condition que l'emprise au sol soit limitée à 20 m<sup>2</sup>, que la construction soit sans fondation, qu'elle soit construite en bois et qu'elles s'insèrent parfaitement dans le site environnant,
- les annexes légères de type abri de jardin à la condition que la construction ne dépasse pas une hauteur totale de 2,50 m, une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>, soit sans fondation, qu'elle soit construite en bois et qu'elles s'insèrent parfaitement dans le site environnant,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,

-ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Dans les parties désignées « zone inondables » ne sont autorisées que l'adaptation et l'amélioration des constructions existantes, à condition de ne pas aggraver les risques existants.

En ce sens, toute construction doit avoir le premier niveau de plancher accessible à 0,30 m au minimum au-dessus des cotes de niveaux définies sur le plan de servitudes, ce qui interdit toute construction ou aménagement de sous-sols ou de niveaux partiels en-dessous de ces cotes.

Dans la zone inondable, tout ouvrage, affouillement, exhaussement de sols qui est de nature à entraver l'écoulement des eaux est interdit.

Les aménagements dans les zones humides peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de l'article 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires peuvent être prévues.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques ; celui-ci est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts et en dehors des sites urbains constitués, (trait rouge sur le plan de zonage), toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.

#### **Dispositions particulières :**

Dans le secteur N\* ne sont autorisées à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme que :

- 1 l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement considérant que la limite de la surface de plancher globale des constructions est limitée à 150 m<sup>2</sup>. Cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.

Dans le secteur Nb sont autorisés les installations et aménagements liés à la pratique du Golf ainsi que les installations à vocation hôtelière et de restauration ;

Dans le secteur Ne, sont autorisées les installations et aménagements d'équipements ;

Dans le secteur Ng, sont autorisés les aménagements et des constructions destinées à une vocation culturelle et récréative liée à la vie du domaine du Gavois, soit l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement ;

Dans le secteur No, sont autorisés les aménagements et des constructions destinées à une vocation culturelle et associative liée à la vie du domaine d'Ors soit l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement. Cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.

### **ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1-Accès**

Tout terrain non directement desservi par une voie publique carrossable est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise soit un droit de passage institué par acte authentique sur un fond voisin, soit la propriété d'une bande de terrain reliant le terrain lui-même à la voie publique et d'une largeur minimale permettant la création de la voie privée.

Les accès sur voie doivent avoir un minimum de 3 m de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir



un bon état de viabilité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les liaisons douces ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

## **2- Voirie**

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **2- Assainissement**

#### **2.1- Eaux usées**

Dans les secteurs desservis par un réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, non proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur.

#### **2.2- Eaux pluviales**

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Le débit rejeté au réseau public pourra être limité à 0,7 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### **3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

**ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation applicable.

**ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

**ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.  
En cas de retrait, la distance minimale vis-à-vis des limites séparatives doit être de 6 mètres

Les annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

**ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

**ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

**ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère.**  
Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

**En secteur N\***

La hauteur des extensions autorisées est limitée à 5,50 m.

**En secteur Nb :**

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 5,50 m.

**En secteur Ng :**

La hauteur des extensions autorisées est limitée à 9 m.

**En secteur No :**

La hauteur des extensions autorisées est limitée à 9 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

**ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal.

1 - L'implantation respectera le terrain naturel.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

2 - Les bâtiments : les extensions se feront de préférence avec les matériaux de la construction existante. Cependant les extensions mineures pourront être réalisées avec des architectures contemporaines.

3 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle

4 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents se mariera aux couleurs des constructions existantes.

Lors de la création d'ouvertures (fenêtre, porte, porte de garage...) sur une construction ancienne, les nouvelles ouvertures devront s'inspirer des baies d'origine tant dans la forme que dans les proportions.

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

Il est impératif que l'enduit soit en parfaite compatibilité avec son support de manière à garantir une bonne mise en œuvre, préserver la pérennité du bâtiment et éviter faïençage, microfissure, fissure, soufflage de l'enduit, chute de matériaux,...

Le parpaing à nu est interdit.

Sont recommandés, les enduits traditionnels de type taloché, projeté, gratté, lissé ainsi que les pierres locales appareillées.

5 - Les toitures

Les pentes des toitures seront comprises entre 30° et 45° (10° minimum pour les vérandas, 20° pour les autres annexes) et ne devront pas déborder sur les pignons. Cependant les extensions des bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles plates ou en ardoises.

Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine. Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes soit par des châssis de toit vitrés, posés et encastrés dans la couverture. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m de large par 1,20 m de haut.

6 - Les annexes et abris de jardin

Les annexes et les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois. Les matériaux des constructions accolées à la construction principale devront être en référence à ceux de la construction principale.

7 - Les éléments bâtis remarquables

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie, ...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

- Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

- Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle dominant : soit au rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpe, soit le volet persienné à la française.

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

#### **ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé, sur l'unité foncière de l'opération :

##### Pour toute construction

1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des stationnements doivent être prévus pour les personnes à mobilité réduite ainsi que pour les personnes employés et les véhicules de service.

#### **ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage devront être préservés. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

Les essences végétales à planter pourront être choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire, établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse

#### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,...,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE N16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

Article non réglementé.

## LEXIQUE

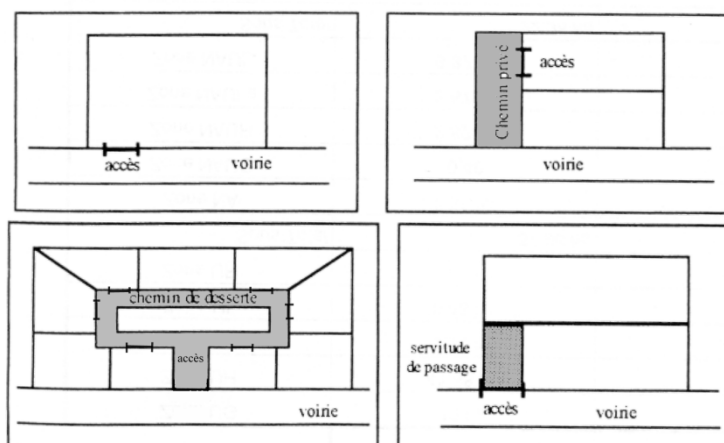
### Abri de jardin :

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes...

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

### Accès :

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.



**Acrotère :** Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

### Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit rural, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.

La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Les activités agricoles, il s'agit (à titre d'information):

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichage, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Le seuil d'activité :

Il est différent selon la nature de l'activité exercée.

L'importance de l'activité s'apprécie par rapport à la superficie des terres mises en valeur : celle-ci doit être d'au moins une demi-**superficie minimum d'installation** (1/2 SMI). Cette SMI peut être différente selon les départements (voir arrêté préfectoral n° B 2007 - 0015 établissant le schéma directeur départemental des structures agricoles des Yvelines).

**Affouillement de sol :**

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

**Alignement :**

L'alignement correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public.

**Annexe :**

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance de la construction principale. Une construction est dite annexe lorsqu'elle ne renferme pas de locaux destinés à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, ou à un service public ou à un intérêt collectif. Sont considérées comme constructions annexes notamment les garages, les abris de jardin, etc.

**Axe de la voie :**

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

**Bardage :**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**Bâtiments d'activités :**

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

**Coefficient d'occupation du sol :**

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 0,2 signifie que l'on peut construire deux cents mètres carrés de surface de plancher pour un terrain de 1000 m<sup>2</sup>.

**Construction principale :**

Une construction est dite principale lorsqu'elle renferme les locaux notamment d'habitation, de bureau ou de commerce.

**Cour :**

Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

**Egout du toit :**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emplacement réservé :**

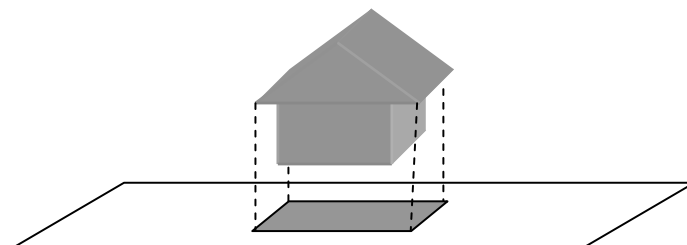
Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt collectif (hôpital, école, voie, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

### Emprise au sol

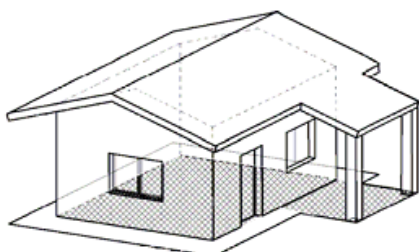
Il peut exister deux sens à l'emprise au sol :

- l'emprise au sol du code de l'urbanisme
- l'emprise au sol des règlements d'urbanisme qui est propre aux PLU et aux POS

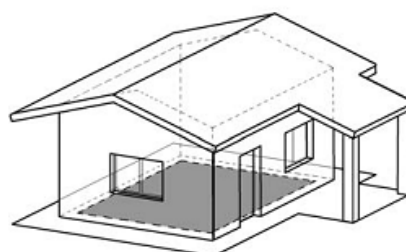
Dans le code de l'urbanisme, l'emprise au sol est ainsi définie comme " la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ". Des précisions ont été apportées par la circulaire du 3 février 2012 et par le décret n°2012-677 du 7 mai 2012.



Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



*Emprise au sol*



*surface de plancher*

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

Le décret du 7 mai 2012 précise que l'emprise au sol qui doit être prise en compte dans le calcul du seuil au-delà duquel le recours à l'architecte est obligatoire, est seule celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher. Elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher : les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents, par exemple, ne sont pas pris en compte

### Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

### Espace Boisé Classé :

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement, arbre isolé,...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping, ...). Toute coupe et abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

### Exhaussement de sol :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres

### Façade :

Ensemble ou partie des ouvrages qui constituent les parties verticales d'un bâtiment.

### Faitage :

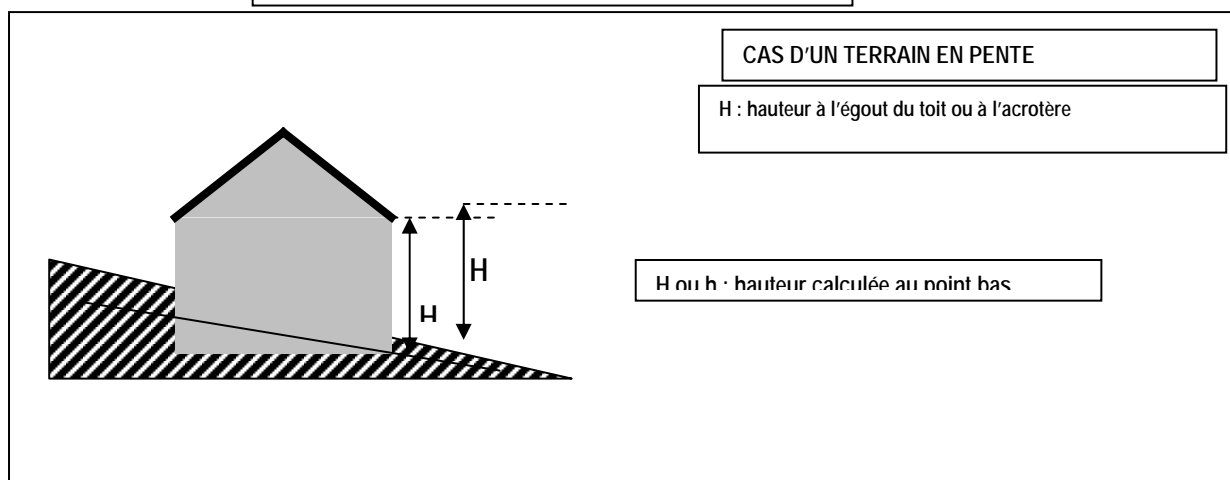
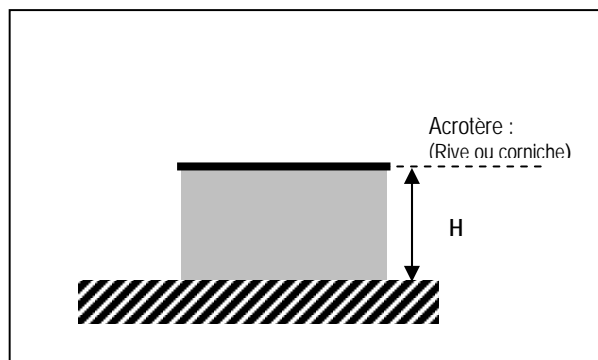
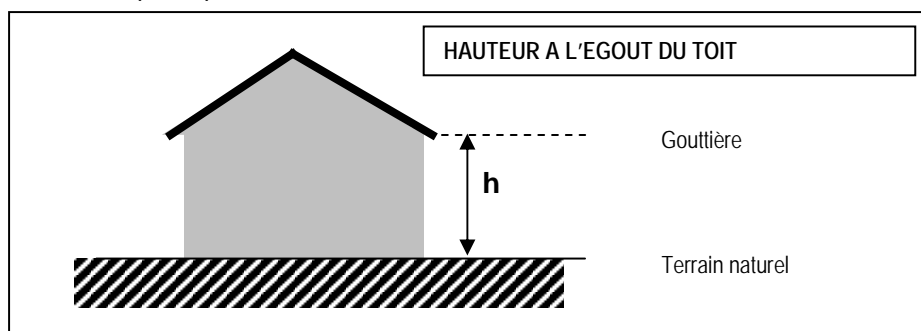
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

**Groupe d'habitations :**

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

**Hauteur de construction (art.10) :**

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.

**Installation classée :**

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de l'environnement, la conservation des sites et monuments.

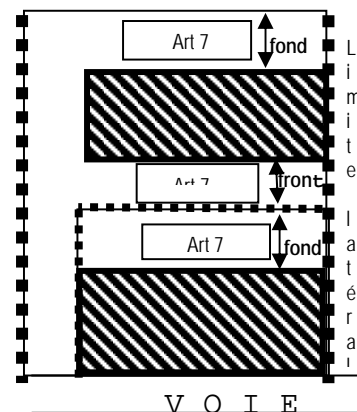


**Limite séparative :**

Ligne commune, séparant deux unités foncières.

Les limites « latérales », de « fond » et de « front » s'entendent dans le cas notamment d'une division en drapeau (voir schéma).

Si les notions de « latérale », « front » ou de « fond » ne sont pas mentionnées, les limites séparatives sont toutes les lignes communes séparant deux unités foncières, sans distinction.



Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig. 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig. 3 et 4).

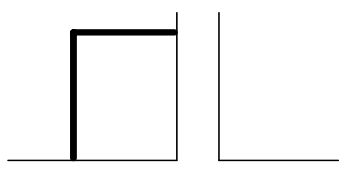


Fig 1

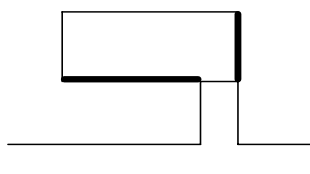


Fig 2

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7).

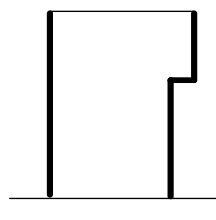


Fig 3

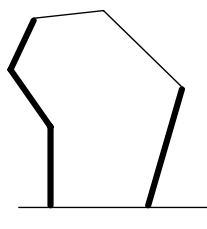


Fig 4

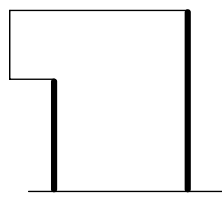


Fig 5

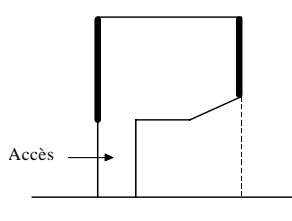


Fig 6

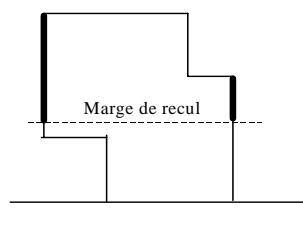


Fig 7

**Mitoyenneté :**

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

**Modénature :**

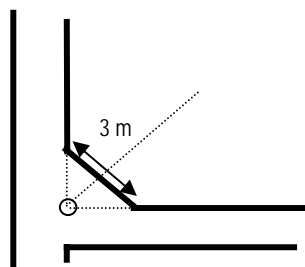
Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

**Mur pignon :**

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

**Pan coupé :**

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.

**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture.

**Prospect :**

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

**Rampe :**

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

**Reconstruction à l'identique :**

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». En outre il convient de respecter les dispositions de l'article R111.2 qui stipule que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

**Réhabilitation / Rénovation :**

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

**Retrait :**

On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à

l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

**Sous-sol :**

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

**Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation, si les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voie ou Voirie :**

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée, des accotements ou des trottoirs lorsqu'ils existent.

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

**Vue principale :**

Vue depuis une baie destinée à l'éclairage des pièces principales.

Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie.

On appelle pièces principales, les pièces de logements destinées au séjour, sommeil et les pièces de travail des bureaux, activités (industrielles ou commerciales).

**Vue secondaire**

Vue depuis une baie destinée à l'éclairage des pièces secondaires ou des pièces principales possédant par ailleurs une baie principale. Ne sont considérées comme baies secondaires des pièces principales que les baies d'une largeur inférieure à 0.80m.

On appelle pièces secondaires les pièces autres que les pièces principales notamment salle d'eau, cuisine, salle de bain, cabinet d'aisance, buanderie, dégagement, escalier, lingerie.

**Zone Non Aedificandi**

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.